Helaba

Im Fokus: Immobilien
17. März 2026

Französische Immobilienmärkte erholen sich

Die französische Wirtschaft wächst leicht und hilft der Erholung des Immobilienmarktes. Während Einzelhandels- und Logistikimmobilien zusätzlich durch den robusten Konsum profitieren, bleiben Büros unter Druck. Angesichts des erhöhten Leerstands dürften sich Verbesserungen vor allem auf das Spitzensegment konzentrieren, wo das knappe Flächenangebot weitere Mietsteigerungen erlaubt. Der Wohnungsbau nimmt deutlich an Fahrt auf.



Paul Richter
Senior Economist
T 069/91 32-79 58
paul.richter@helaba.de

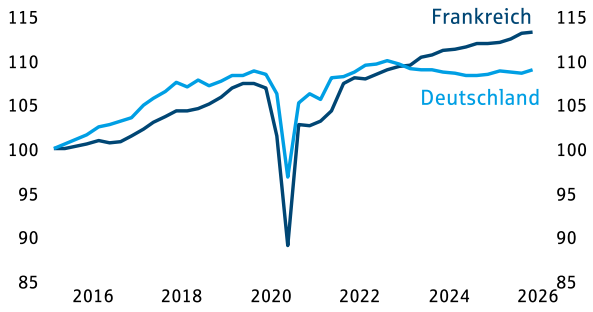
Französische Wirtschaft wächst im unruhigen Umfeld

Das französische Wirtschaftswachstum lag im vergangenen Jahr mit 0,9 % knapp unter dem Vorjahreswert (1,1 %). Damit **setzt Frankreich seinen Wachstumskurs fort**, während sich Deutschland mit mageren 0,3 % zufriedengeben musste – wohlgemerkt nach zwei Jahren Negativwachstum. Trotzdem kühlte sich die Lage am französischen Arbeitsmarkt zuletzt weiter ab. Im Dezember 2025 lag die saisonbereinigte Erwerbslosenquote mit 7,7 % deutlich über dem EU-Durchschnitt von 5,9 %.

An den Kapitalmärkten werden die hohe Schuldenquote und instabile innenpolitische Lage der zweitgrößten europäischen Volkswirtschaft mit **höheren Laufzeitprämien** quittiert. Die erfolgreiche Verabschiedung des Haushaltes für 2026 hat die Märkte ein wenig beruhigt. Auch eine niedrige Inflationsrate von zuletzt rund 1 % wirkt stabilisierend. Internationale Konflikte halten jedoch die Energiepreise volatil und könnten die Inflation kurzfristig erhöhen. Zudem dürfte die innenpolitische Lage auch nach den Präsidentschaftswahlen 2027 fragil bleiben. Das unruhige Umfeld erhöht die Wahrscheinlichkeit für höhere Zinsen, welche die Erholung an den französischen Immobilienmärkten bremsen könnte.

Frankreichs Wirtschaft wächst

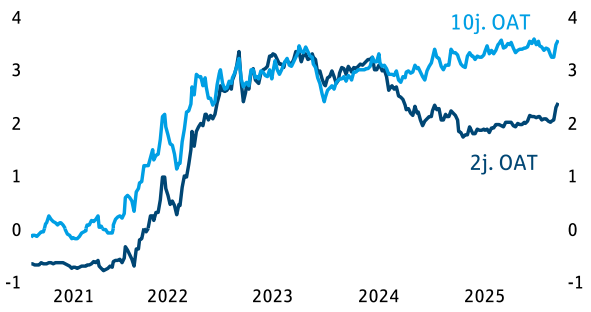
Reales Bruttoinlandsprodukt, Q1 2015 = 100



Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Politisches Klima verunsichert Zinsmärkte

Rendite französischer Staatsanleihen, %



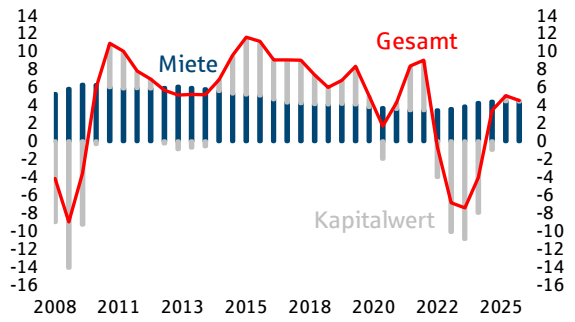
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Korrektur am französischen Immobilienmarkt beendet

Der Zinsschock im Sommer 2022 hat eine **Korrektur an den französischen Immobilienmärkten** ausgelöst. Während die Mietrenditen weitgehend stabil blieben, sanken die Kapitalwerte des gewerblichen Immobilienpreisindex von MSCI Real Assets seit dem Höchststand im zweiten Halbjahr dieses Jahres um rund 17 %. Mit dem Start der EZB-Leitzinssenkungen im Sommer 2024 bildeten die Preise ihren Tiefpunkt und stagnieren seitdem. Ende 2025 lagen sie lediglich 0,4 % darüber. **Im laufenden Jahr wird sich der Markt erholen, gestützt durch moderat zunehmende Mieten.** Dennoch ist mit unterschiedlicher Dynamik in den einzelnen Segmenten zu rechnen.

Robuste Mietrendite trotz Abwertungen

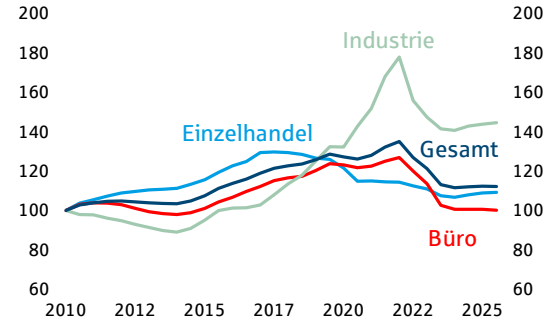
Renditekomponenten Gewerbeimmobilien, % gg. Vj.



Quellen: MSCI Real Assets, Helaba Research & Advisory

Gewerbeimmobilienpreise stagnieren

Erstes Halbjahr 2010 = 100

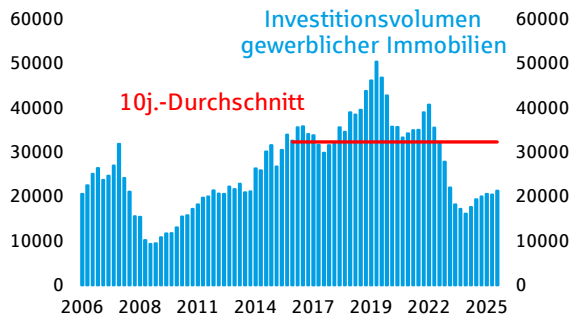


Quellen: MSCI Real Assets, Helaba Research & Advisory

Mit der geldpolitischen Lockerung der Europäischen Zentralbank ging ein höheres Transaktionsvolumen auf dem französischen Gewerbeimmobilienmarkt einher. Es bleibt aber deutlich hinter dem Niveau der Niedrigzinsphase zurück. Im Jahresdurchschnitt 2025 liegt das Volumen rund 36 % unter dem zehnjährigen Mittel, konnte aber gegenüber 2024 um etwa 17 % zulegen. Die **geringen Transaktionen** konzentrieren sich vor allem auf hochwertige Objekte in guten Lagen. Der **Mangel an markanten Vergleichswerten** erschwert es den Marktteilnehmern, das Preisumfeld einzuschätzen und bremst die Investitionsbereitschaft zusätzlich. Während die Aktivität am Büroinvestmentmarkt weiterhin ein Schatten seiner selbst ist, läuft das Geschäft mit Logistikimmobilien überdurchschnittlich. Erfahrungen aus der Zeit nach der Finanzkrise zeigen, dass die Investmentmärkte mehrere Jahre brauchen können, um sich zu erholen. Impulse durch niedrigere Zinsen erscheinen im aktuellen makroökonomischen Umfeld wenig wahrscheinlich.

Investitionsmärkte deutlich abgekühlt

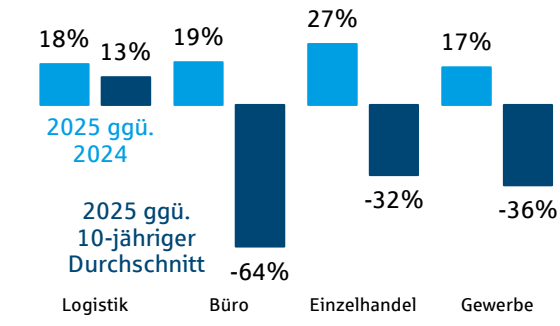
Investitionsvolumen* (Mio. Euro, Transaktionen)



*rollierende Jahresdurchschnitte
Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Erholung von niedrigem Niveau

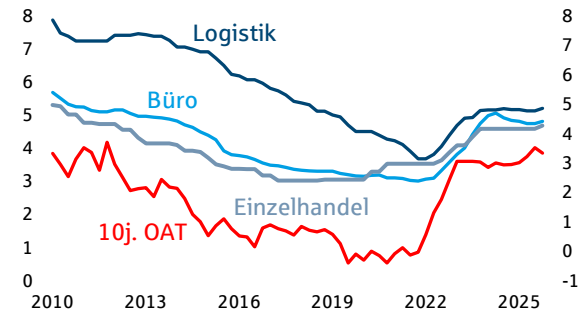
Veränderung der Investitionsvolumen*, %



*rollierende Jahresdurchschnitte
Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Stabile Netto-Spitzenrenditen

Netto-Spitzenrendite, %



Quellen: PMA, LSEG, Helaba Research & Advisory

Trotz kurzfristigen Schwankungen bewegen sich die langfristigen französischen Zinsen – gemessen an der Rendite 10-jähriger Staatsanleihen – seit Anfang 2023 seitwärts. Mit rund einem Jahr Verzögerung haben sich die Spitzenrenditen von Logistik-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien dieser Seitwärtsbewegung angeschlossen. Entsprechend ist der Renditeabstand zwischen Immobilien und Staatsanleihen seit fast zwei Jahren stabil. Damit hat sich die **relative Attraktivität von Immobilien gegenüber dem vermeintlich risikofreien Zins gefestigt.** Eine Verbesserung der relativen Attraktivität scheint wenig wahrscheinlich, da in absehbarer Zeit weder deutlich steigende Mieten noch sinkende Zinsen zu erwarten sind.

Großes Angebot macht Pariser Büromarkt zu schaffen

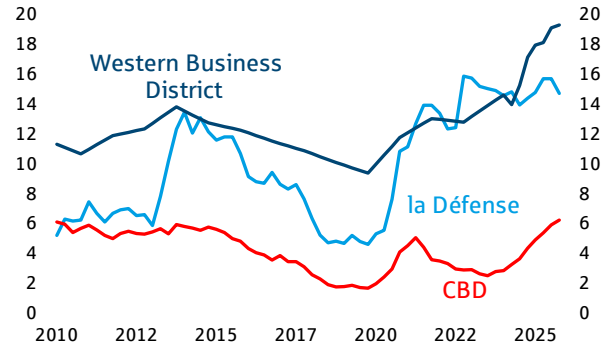
Der **Großraum Paris dominiert die französische Wirtschaft**. Rund ein Sechstel der Bevölkerung, ein Drittel der nationalen Wirtschaftsleistung und etwa die Hälfte aller Büroflächen konzentrieren sich hier. Mit dem Central Business District (CBD), La Défense und dem Western Business District (WBD) verfügt die Hauptstadt zudem über die größten Büromärkte des Landes.

Neben dem Zinsschock müssen diese auch eine geringere Flächennachfrage durch das Arbeiten aus dem Home-Office verkraften. Wegen den langen Planungs- und Bauzeiten kommen aktuell vor allem im WBD viele neue Büros auf den Markt, die vor der Pandemie unter der Annahme eines noch höheren Flächenbedarfs beauftragt wurden. Ein **steigendes Angebot trifft somit auf eine schwächere Nachfrage**, was über zunehmende Leerstände die Mieten unter Druck setzt. Der Leerstand liegt zum Jahresende 2025 in La Défense (14 %) und WBD (19 %) deutlich höher als im stärker nachgefragten CBD (6 %).

Trotz der Marktabschwächung **entwickelt sich das Premiumsegment robust**. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Topobjekten und das knappe Angebot spiegeln sich in zunehmenden, teilweise indexierten Spitzenmieten im CBD wider. Sie legten von 2022 bis 2025 um rund 17 % zu. In den weniger zentralen Märkten La Défense (+4 %) und WBD (+2 %) stiegen die Mieten trotz hoher Inflationsraten deutlich geringer. Zuletzt wurde jedoch auch im CBD ein Leerstandsniveau erreicht, das keine weiteren Mietsteigerungen zuließ. Mieter gewinnen an Verhandlungsmacht, weshalb für 2026 eine stagnierende Mietentwicklung im Spitzensegment und rückläufige Mieten in qualitativ weniger hochwertigen Pariser Büros zu erwarten sind.

Leerstände steigen auf Pariser Büromärkten …

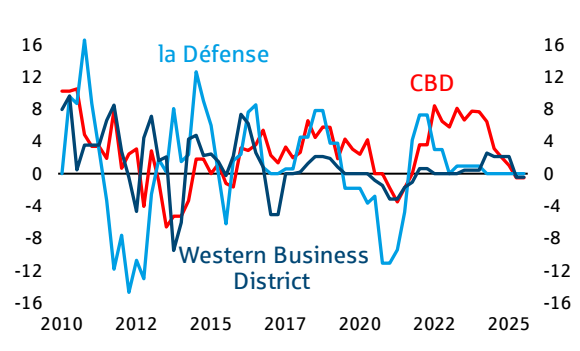
Büroflächenleerstand, % des Bestands



Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

… und bremsen die Mietentwicklung

Spitzenmiete, % gg. Vj.



Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Konsum verleiht Einzelhandel Rückenwind

Der private Konsum hat sich in Frankreich in den letzten zwei Jahren positiv entwickelt und den Markt für Einzelhandelsimmobilien stabilisiert. Angesichts niedrigerer Inflationsraten, des moderaten Wirtschaftswachstums, steigender Löhne und des verbesserten Verbrauchervertrauens ist auch für 2026 mit **wachsenden Einzelhandelsumsätzen** zu rechnen.

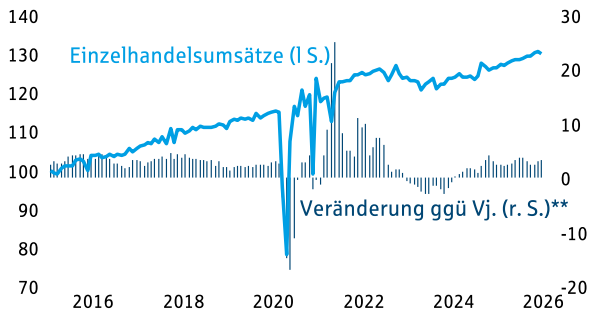
Der größte Belastungsfaktor für den stationären Einzelhandel stellt der seit über zehn Jahren **rasant expandierende Onlinehandel** dar. Nach Verbandsangaben wurden 2024 im Onlinehandel 11 % der Einzelhandelsumsätze getätigt. Insgesamt stiegen die Onlineumsätze um fast 10 % im Vergleich zum Vorjahr.

Der Onlinehandel ist Auslöser für **zunehmende Insolvenzen und gestiegene Leerstände im Einzelhandel**, denn er bietet Verbrauchern häufig eine größere Auswahl zu günstigeren Preisen. Betroffen sind Händler, die ihre Filialnetze überdehnt, E-Commerce nicht erfolgreich in ihr Geschäftsmodell integriert haben oder starken Wettbewerbern wie Fast-Fashion Marken nicht standhielten.

Besonders reine Einkaufszentren in weniger attraktiven Lagen stehen unter Druck. **Erfolgreiche Konzepte** setzen dagegen auf ein breites Portfolio mit Food-Courts, Supermärkten, Drogerien, Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten, die zusätzliche Besucher anziehen und Angebote kreieren, die es Online nicht gibt. Fachhandelsgeschäfte, die durch Qualität, Beratung und Einkaufserlebnis überzeugen, bleiben ebenfalls gefragt. Davon profitiert insbesondere das Luxussegment. Ebenso expandiert der preisorientierte Großhandel, vor allem für Lebensmittel.

Solider Konsum stützt Einzelhandelsumsätze

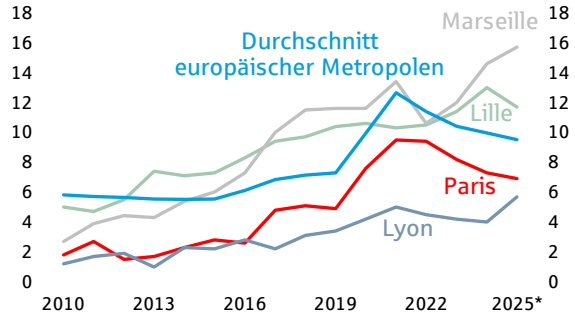
Einzelhandelsumsätze*, Jan. 2015 = 100 | %



*exklusive Kfz und Motorräder, **gleitender Quartalsdurchschnitt
Quellen: LSEG, Helaba Research & Advisory

Leerstände in Paris & Lyon unterdurchschnittlich

Leerstand im Einzelhandel in der Innenstadt, % der Einheiten



*letzter Quartalswert
Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Die Leerstände in der Pariser und Lyoner Innenstadt liegen deutlich **unter dem Durchschnitt der europäischen Metropolen**, wohingegen sie in Lille und Marseille darüber liegen. Paris verzeichnet seit 2024 eine steigende Vermietungsaktivität, vor allem durch unabhängige Einzelhändler sinken die Leerstände. Die Spitzenmieten stagnieren in den französischen Metropolen seit Mitte 2022 und liegen in Frankreich 16 % und in Paris rund 19 % unter dem Hochpunkt vor der Pandemie. Gute Lagen in den Einkaufsstraßen der Île-de-France (insbesondere im Zentrum von Paris) profitieren vom Tourismus, hoher Passantenfrequenz und der kulturellen Attraktivität, weshalb sich dort 2026 das Mietniveau erholen dürfte. In sekundären Lagen ist das Aufwärtspotenzial weiterhin gering.

Logistikimmobilien: Krisengewinner legt Verschnaufpause ein

Der Einfluss struktureller Trends auf den Immobiliensektor zeigt sich in der rückläufigen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen infolge des wachsenden Onlinehandels und nach Büroflächen aufgrund der zunehmenden Arbeit im Home-Office. Die dadurch gestiegenen Risiken veranlassten Investoren, **Kapital in andere Segmente wie Industrie- und Logistikimmobilien umzuschichten**. Dies wird auch durch das anhaltend hohe Investitionsvolumen belegt (Grafik S. 2).

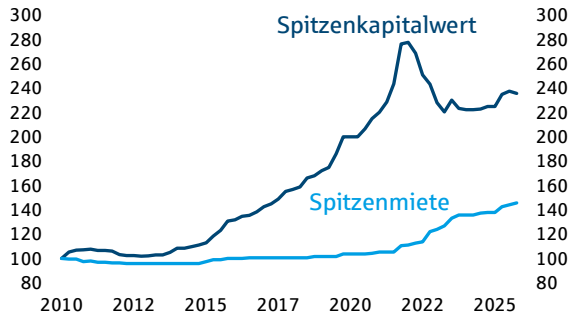
Im Fokus: Immobilien

Im Zehnjahresvergleich zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien entwickelten sich **Logistikobjekte mit Abstand am besten**. Die im Verhältnis zu den Mieten deutlich stärker gestiegenen Kapitalwerte ließen die Renditen sinken, was zugleich eine geringere Risikoeinschätzung der Investoren für das Segment widerspiegelt. Ein knappes Angebot begünstigte die Preissteigerungen zusätzlich. So legten die Spitzenmieten in den letzten zehn Jahren um insgesamt 46 % zu. Zum Jahresende befanden sie sich fast 6 % und die Immobilienwerte von Top-Objekten rund 5 % über dem Niveau des Vorjahres.

Entwickler reagierten auf den Nachfrageüberhang mit einer **Ausweitung der Projektpipeline**. In jüngster Zeit führen jedoch steigende Finanzierungs- und Baukosten sowie eine zunehmende, wenn auch noch moderate Leerstandsquote zu einer schwächeren Angebotsausweitung.

Spitzenmieten nehmen weiter zu

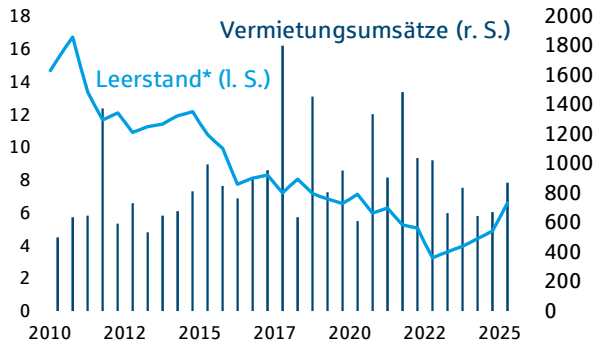
Q1 2010 = 100



Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Leerstände und Vermietungsumsätze steigen

Leerstand, % des Bestands — Tsd. qm, halbjährlich



* Mittelwert der Standorte: Lille, Lyon, Marseille, Paris

Quellen: PMA, Helaba Research & Advisory

Die **strukturellen Nachfragefaktoren bleiben dennoch bestehen**. Der Onlinehandel wird weiterwachsen und angesichts der hohen geopolitischen Unsicherheit haben Unternehmen einen Anreiz, ihre Lieferketten durch Re- und Nearshoring abzusichern. Andere Standortfaktoren wie Energie- und Lohnkosten sowie Steuern spielen jedoch bei der Investitionsentscheidung auch eine bedeutende Rolle. Vor dem Hintergrund erhöhter Abwärtsrisiken für das französische Wirtschaftswachstum ist eine moderate Nachfrageentwicklung sowie Preis- und Mietsteigerungen knapp über der Inflationsrate wahrscheinlicher als hohe Zuwächse wie in den Vorjahren.



Sarah Borsch
sarah.borsch@helaba.de

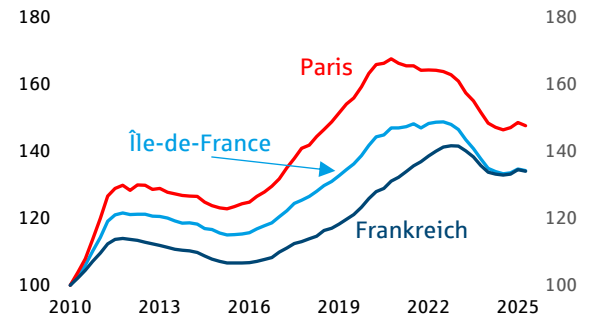
Am Wohnungsmarkt geht's bergauf

Der Zinsschock im Sommer 2022 hat eine **Korrektur am französischen Wohnimmobilienmarkt** ausgelöst, die von niedrigerer Bautätigkeit und einem spürbaren Preisrückgang geprägt ist. Damit fand der seit 2016 anhaltende Aufschwung sein Ende. Im europäischen Vergleich zeigte Frankreich nur eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung. Im zweiten Halbjahr 2025 bildeten die Preise ihren Tiefpunkt. Paris hebt sich durch ein weiterhin viel höheres Preisniveau vom Landesdurchschnitt ab.

Die **Hauptstadt fungiert als eigenständiger Markt** mit starker internationaler Nachfrage, hoher Bevölkerungsdichte und strukturell knappem Raumangebot. Die Île-de-France bildet die Metropolregion von Paris ab, in der suburbanes Wachstum, Pendlerströme und große Infrastrukturprojekte die Wohnraumnachfrage beeinflussen. Die landesweite Betrachtung spiegelt die Entwicklung in kleineren und mittleren Städten sowie im ländlichen Raum wider, wo die Preisniveaus niedriger sind. Seit dem Hochpunkt 2022 sind die Preise in Paris und Île-de-France um 10 % und landesweit um 5 % gesunken.

Wohnimmobilienpreise stabilisieren sich

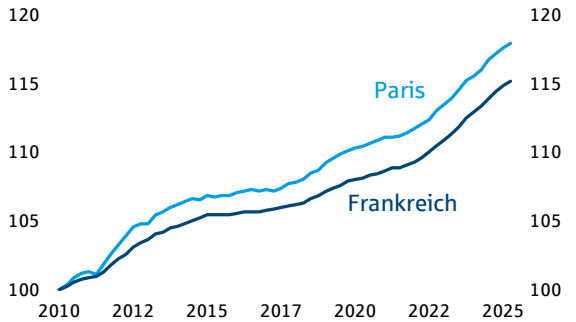
Wohnimmobilienpreise, Q1 2010 = 100



Quellen: Insee, Helaba Research & Advisory

Die Mieten steigen immer weiter

Durchschnittsmieten je Quartal, Q1 2010 = 100



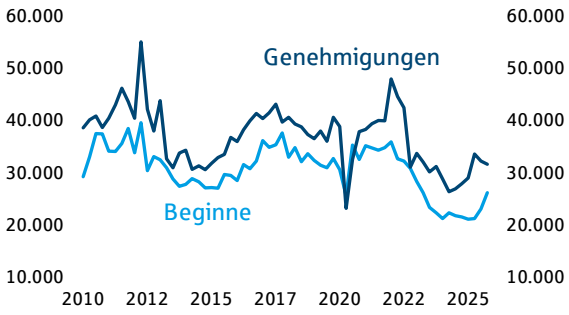
Quellen: Insee, Helaba Research & Advisory

Der **Mietmarkt bleibt von dieser Entwicklung unberührt**. Insgesamt stiegen die Mieten seit 2010 circa 20 % in Paris und landesweit 15 %. Da höhere Mieten auch einen Nachfrageüberhang widerspiegeln, verstärken die gesunkenen Fertigstellungen den Aufwärtsdruck zusätzlich. Mit der Bevölkerungszahl wächst die Nachfrage nach Wohnraum. In den letzten zehn Jahren ist diese in der Île-de-France um knapp 4 % und landesweit um 3,5 % gestiegen, in Paris hingegen schrumpfte sie dagegen um etwa 6 %. Dieser Rückgang hängt unter anderem mit den sehr hohen Wohnkosten und dem Mangel an verfügbaren Mietwohnungen zusammen, was viele Haushalte in preisgünstigere Vororte drängt. Wegen seiner touristischen, kulturellen und wirtschaftlichen Strahlkraft bleibt Wohnraum aber in Paris gefragt, weshalb die Mieten auch künftig steigen sollten.

Die **Erschwinglichkeit von Wohneigentum**, gemessen am Verhältnis von Hauspreisen zum Einkommen, befindet sich in Frankreich aktuell auf dem Niveau Mitte der 2000er Jahre und damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Die deutlich höheren Hypothekenzinsen machen in erster Linie den Eigentumserwerb für eigenkapitalstarke Haushalte attraktiv. Während im ländlichen Raum aufgrund des ausreichenden Angebots stagnierende Preise wahrscheinlich sind, sollten die Anstiege in Paris überdurchschnittlich ausfallen. Gründe für die bessere Entwicklung in der Hauptstadt sind das gesunkene Preisniveau und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Mieterhöhungen.

Bautätigkeit erholt sich

Wohngebäude, saisonbereinigt, gleitender Quartalsdurchschnitt



Quellen: Insee, Helaba Research & Advisory

Der Einbruch der Wohnungsbautätigkeit wirkt ebenfalls preisstützend. Gestiegene Finanzierungskosten und Baupreise haben die Projektpipeline erheblich ausgedünnt. Der Anstieg von Baugenehmigungen und -beginnen 2025 deutet jedoch auf ein **Ende der Baurezession**. Vor diesem Hintergrund sieht EUROCONSTRUCT, ein Netzwerk europäischer Wirtschaftsforschungsinstitute, den Tiefpunkt der Wohnungsfertigstellungen 2025 mit rund 279.000 Einheiten und bis 2028 einen deutlichen Anstieg auf fast 314.000 Wohnungen.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
T +49 69 / 91 32 - 20

Internet: **www.helaba.com**

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.